

Kabinet van de Vlaamse minister van
Financiën en Begroting, Wonen en
Onroerend Erfgoed

Martelaarsplein 7, 1^{ste} verdieping

1000 BRUSSEL

T 02 552 66 00

kabinet.diependaele@vlaanderen.be

www.vlaanderen.be

Aan mevrouw/mijnheer de Burgemeester

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
-	-	AO/27496	-
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
woonmaatschappij@vmsw.be		-	23/10/2020

Betreft: Naar één woonmaatschappij in uw regio: oproep tot start afbakening werkingsgebieden

Geachte heer/mevrouw de Burgemeester

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. Om deze woonmaatschappijen te vormen, tekent de Vlaamse Regering een regelgevend - en implementatietraject uit. U ontving hierover op 10 september 2020 al een digitale nieuwsbrief van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

In deze brief gaan we dieper in op deze krijtlijnen die de Vlaamse Regering uitstekende en willen we u oproepen om te starten met het afbakenen van de werkingsgebieden. Ook leest u in deze brief hoe de Vlaamse overheid u bij deze afbakening zal ondersteunen.

Belangrijke rol voor lokale bestuur

Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, krijgt u als lokaal bestuur een trekkersrol. Deze beslissing vertrekt vanuit de overtuiging dat deze afbakening niet vanuit Vlaanderen, maar wel vanuit de expertise van de lokale besturen moet vertrekken, binnen het ruime kader dat Vlaanderen aanreikt.

Het is immers de visie van de Vlaamse Regering dat het lokale niveau steeds belangrijker wordt. Daarbij bekijkt u uitdagingen steeds vaker vanuit een

bovenlokale bril. Daarom zet de Vlaamse Regering in op meer coherentie in deze intermediaire structuren. Het regeerakkoord stelt uitdrukkelijk dat deze Vlaamse Regering regio's afbakent waarbinnen alle vormen van intergemeentelijke samenwerking een plaats kunnen krijgen. De referentieregio's die de Vlaamse Regering binnenkort vastlegt, zijn bedoeld om de lokale samenwerking van onderuit te bevorderen.

Ook de woonmaatschappij kan bijdragen tot uw efficiënte, slagkrachtige, klantgerichte en toegankelijke lokale overheid. Vanuit uw expertise met intergemeentelijke samenwerking bent u daarbij de aangewezen partner om het werkingsgebied van uw lokale woonmaatschappij vorm te geven. Ook wonen is immers een thema waarbij er bovenlokale uitdagingen zijn.

De oprichting van de woonmaatschappij is dan ook een ambitieus project met als ultiem doel de groei van het aantal sociale huurwoningen te versnellen en de sociale huurder nog meer centraal te stellen.

Het is de ambitie om met de woonmaatschappij:

- de dienstverlening te verhogen: via een éénloketsysteem, één inschrijvingsregister, een duidelijker zicht op het volledige aanbod, ...
- de complementaire werking van SVK en SHM te verenigen: optimaal benutten van de aanvullende expertise, de wederzijdse competenties, de groei private en sociale woonmarkt te versnellen, ...
- de transparantie te verhogen met één duidelijke actor, één organisatie, één toewijssysteem, een centrale klachtenbehandeling, ...
- de regierol van het lokale bestuur te doen primeren en de lokale betrokkenheid en zeggenschap te waarborgen

Om u bij dit overleg en de afbakening van het werkingsgebied te ondersteunen, zijn er criteria bepaald waarmee u rekening moet houden. Met deze criteria willen we gesprekken helpen te kanaliseren, om zo tot werkbaar voorstellen te komen die tegemoetkomen aan de opgesomde ambities en bovenlokale uitdagingen. Deze criteria vormen de krijtlijnen waarbinnen de gesprekken met alle betrokken actoren – ook de sociale koopsector – kunnen plaatsvinden om een lokaal draagvlak te creëren.

Deze criteria zijn beleidsobjectieven en zijn cumulatief:

- Er kan maar één woonactor per gemeente zijn, maar een woonactor kan actief zijn in meerdere gemeenten. De woonmaatschappij omhelst de huidige SVK- en SHM-taken.
- De werkingsgebieden worden best afgestemd op de referentieregio's die de Vlaamse Regering zal vastleggen op basis van de lopende bevraging die loopt tot eind dit jaar. Hou hier dus alvast rekening mee. Het werkingsgebied van de woonmaatschappij moet niet per se samenvallen met de referentieregio's, maar moet er wel binnen vallen. Ik verwijs naar de communicatie over de algemene regiovorming.
- De woonmaatschappij telt minimaal 1000 sociale huurwoningen (hierbij wordt geen rekening gehouden met de woningen in huur genomen op de private huurmarkt met het oog op

onderverhuring overeenkomstig de reglementering inzake het sociaal huurstelsel), aangezien dit nu ook de minimale schaal vormt voor de sociale huisvestingsmaatschappij.

- De huidige complementaire expertise moet gegarandeerd blijven in de nieuw te vormen woonmaatschappij: een verdere versterking van professionalisering is essentieel. Het behoud van de SVK-expertise is noodzakelijk bij de afbakening van de werkingsgebieden.

Aanvullend:

- Er is één aaneensluitend, niet-overlappend werkingsgebied per woonmaatschappij.
- Een werkingsgebied mag geen ander werkingsgebied omsluiten, tenzij dat omsloten werkingsgebied bestaat uit meerdere gemeenten.

Daarbij merken we op dat één werkingsgebied met één woonmaatschappij deelgebieden kan bevatten om een lokale werking of lokale kantoren mogelijk te maken (bijvoorbeeld voor meer nabijheid bij de klanten).

Ondersteuning vanuit de Vlaamse overheid

U kunt bij deze afbakeningsoefening rekenen op begeleiding van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en Wonen-Vlaanderen, in samenwerking met de koepelorganisaties VVH, HUURpunt en VVSG:

- Eind 2020 stellen we een pool van experts samen. Deze pool zal bestaan uit deskundige bemiddelaars met terreinkennis waarop u beroep kunt doen om de vorming van de werkingsgebieden te helpen faciliteren.
- De koepelorganisatie VVSG, Wonen-Vlaanderen en de VMSW zullen informatiesessies aanbieden die kunnen plaatsvinden tijdens de burgemeesteroverleggen. Een infosessie aanvragen, kan via woonmaatschappij@vmsw.be. We bekijken dan samen met u wanneer dit kan plaatsvinden. De VMSW en Wonen-Vlaanderen geven nu al toelichting aan SVK's en SHM's tijdens hun provinciale informatiemomenten en zullen dit ook blijven opnemen om extra duiding te geven. Voorafgaand aan de toekomstige burgemeesteroverleggen organiseert VVSG zeer binnenkort, met medewerking van de VMSW, Wonen-Vlaanderen en mezelf, een webinar.
- Naast de directe ondersteuning komt er een werkgroep werkingsgebieden die de implementatie opvolgt. Deze werkgroep zal bestaan uit vertegenwoordigers van de regeringspartijen, VVSG, VVH, HUURpunt, het agentschap voor Binnenlands Bestuur, Wonen-Vlaanderen en de VMSW. U kan hen hierover dus altijd contacteren, maar alle vragen kunnen ook gesteld worden aan woonmaatschappij@vmsw.be.

Tot slot vragen we u om één contactpersoon aan te duiden om de communicatie tussen de ondersteunende diensten en administratie vlot te laten verlopen. Dit mag één contactpersoon voor uw gemeente alleen of voor verschillende gemeentes tegelijkertijd zijn, bijvoorbeeld als het werkingsgebied al enigszins vorm krijgt. U kunt de contactgegevens bezorgen via woonmaatschappij@vmsw.be. Geef zeker aan voor welke gemeent(e)s deze contactpersoon bereikbaar is.

Timing werkingsgebieden

We vragen u om ten laatste op **31 oktober 2021** een voorstel van werkingsgebied in te dienen dat u in onderling overleg bereikte, besprak op het lokale woonoverleg en gedragen is door de gemeenteraad. Het voorstel kan elektronisch ingediend worden via woonmaatschappij@vmsw.be

Bij dit voorstel bezorgt u een advies van de betrokken woonactoren en een gemotiveerde reactie van de betrokken gemeenteraden op dit advies. Deze adviezen zijn van groot belang omdat we de expertise en professionaliteit van SHM's en SVK's willen waarborgen (bijvoorbeeld, de aandacht voor specifieke doelgroepen of de specifieke huurdersbegeleiding) binnen de nieuw op te richten woonmaatschappij.

De Vlaamse Regering zal op basis van de voorstellen en de adviezen de werkingsgebieden vaststellen. Zijn alle voorstellen samen toch niet gebiedsdekkend, dan beslist de Vlaamse Regering over de definitieve afbakening. Het is het voornemen van de Vlaamse Regering om dit proces af te ronden tegen de zomer van 2022.

We kijken alvast uit naar een vlotte samenwerking om deze werkingsgebieden vorm te geven. Samen hopen we zo het nieuwe sociale woonlandschap vorm te geven, in het belang van betaalbaar en kwalitatief wonen in Vlaanderen.

Met vragen, ook voor het opvragen van gegevens die u hiervoor nodig hebt, kunt u steeds terecht bij de administraties via het e-mailadres woonmaatschappij@vmsw.be

Met vriendelijke groeten,

Matthias Diependaele
Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed